

Siedlung Birchlimatte

Im Einklang mit der Natur



Sechs Einfamilienhäuser
an der Hünistrasse
in 6473 Silenen



Simić
Schaudt
ARCHITEKTEN



Simić
Schaudt
ARCHITEKTEN

Eigentümerschaft **Geschwister Tresch**

Verkauf Kontakt: Gertrud Tresch | 079 712 27 50
birchlimatte@outlook.com

Ausführung **Albert und Burch AG**

Architektur | Bauleitung
Bahnhofstrasse 66
6460 Altdorf
www.albertburch.ch
Kontakt: Josef Albert | 041 874 11 31

Projekt **Simić Schaudt Architekten AG**

dipl. Arch. FHZ SIA
Industriezone Schächenwald
6460 Altdorf



Inhaltsverzeichnis

Silenen als Wohnort	2
Zentrale Lage	3
Ausgeklügelte Siedlung	4
Grosszügige Grundstücke	7
Quartiersträsschen im Grünen	8
Wohnhaus A, B und C	10
Wohnhaus D, E und F	14
Individualisierungsmöglichkeiten	18
Baubeschrieb	22
Materialien	23
Verkaufspreise	24
Einzigartigkeit	25

Silenen als Wohnort

Silenen liegt inmitten einer atemberaubenden Berglandschaft und mehreren Naherholungsgebieten, welche die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort machen.

Das wildromantische Maderanertal bietet mit seinen Wander- und Bike-Wegen unvergessliche Erlebnisse und der Golzensee hoch über dem Tal, die wohl verdiente Erholung. Im Winter lockt das nahegelegene Wintersportgebiet Andermatt-Sedrun und ein Besuch der Sonnenterrasse rund um den Arnisee lohnt sich immer.

Auch der Urnersee mit dem wunderschönen Reussdelta ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet viele Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Aktivitäten.

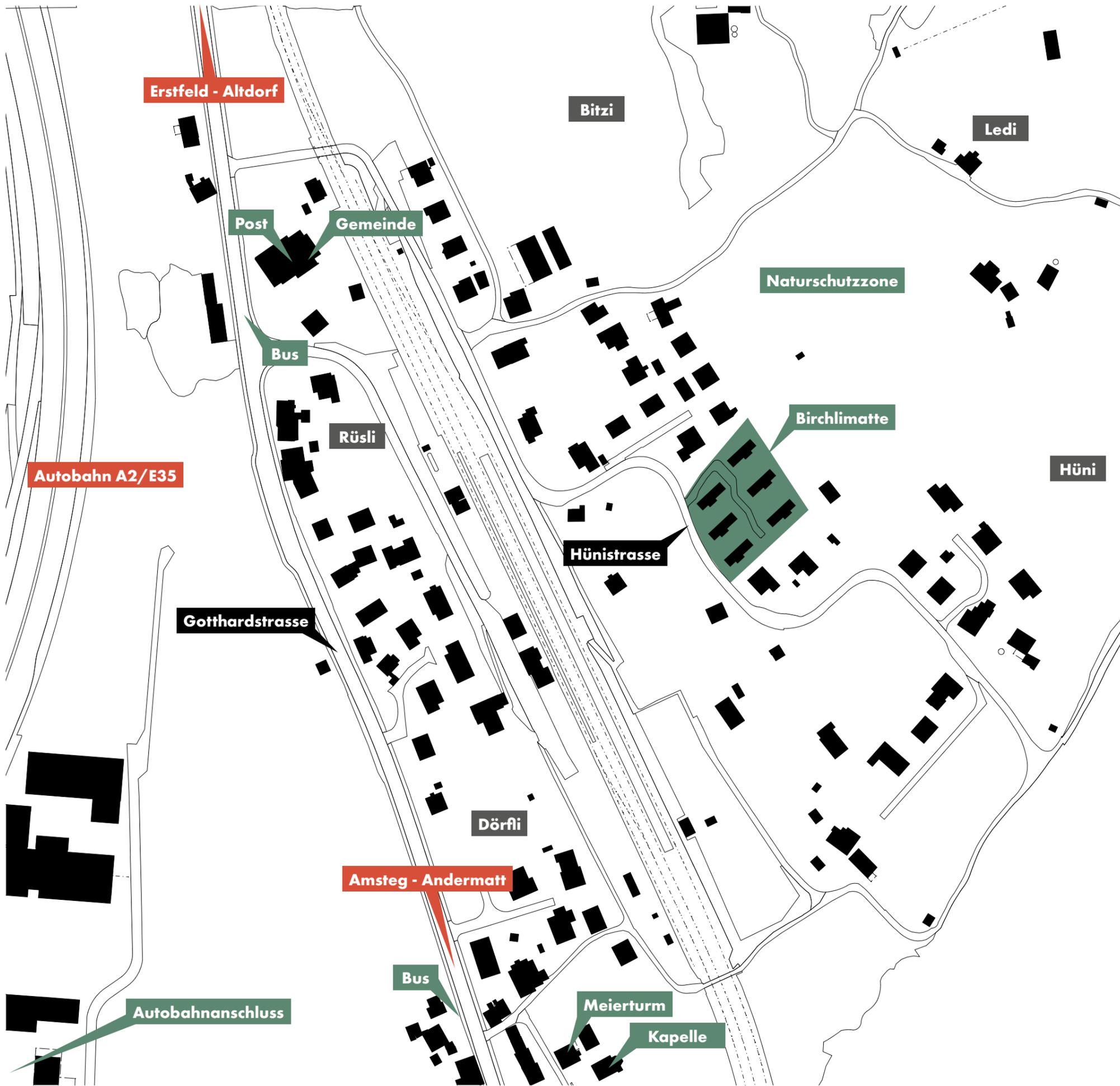
Höhenlage: 510 m ü. M.
Gemeindefläche: 144,79 km²
Einwohnerzahl: 1957
Einwohnerdichte: 14 Einw. pro km²
Postleitzahl: 6473 Silenen



Wohnqualität



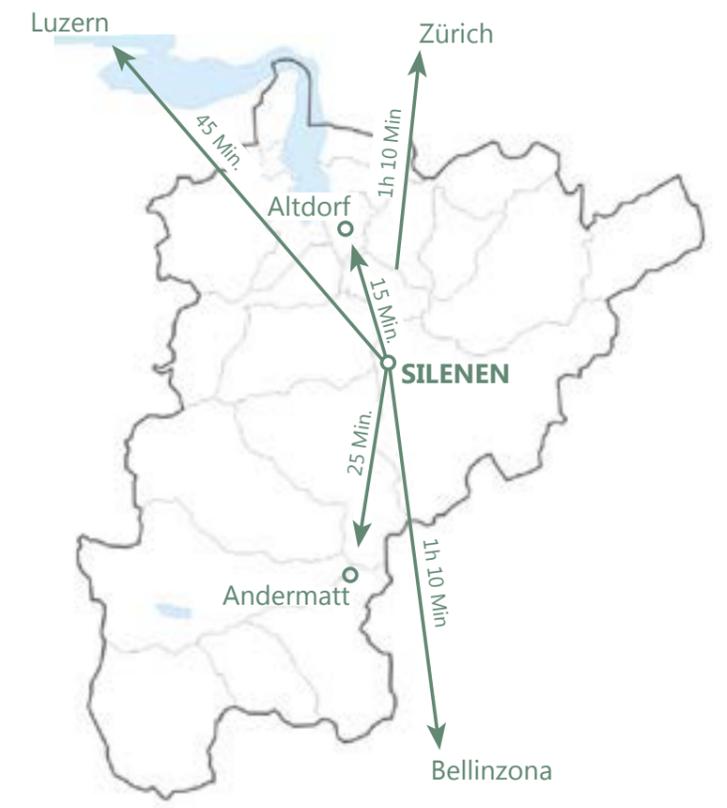
Hier könnte Ihr neues Zuhause entstehen



Zentrale Lage

Silenen liegt zentral im Kanton Uri – in 15 Minuten erreicht man den Kantonshauptort Altdorf und in nur 25 Minuten das Wintersportgebiet Andermatt-Sedrun.

Die in wenigen Minuten erreichbare Autobahn ermöglicht ausserdem eine hervorragende Anbindung an die restliche Schweiz. In nur 40 Minuten erreicht man Luzern und in etwas mehr als einer Stunde die Stadt Zürich oder via Gotthard das sonnige Tessin.



Kontext



Ausgeklügelte Siedlung

Die Siedlung Birchlimatte-Silenen, auf der ehem. Parzelle 1965, vereint zwei grundlegende Themen;

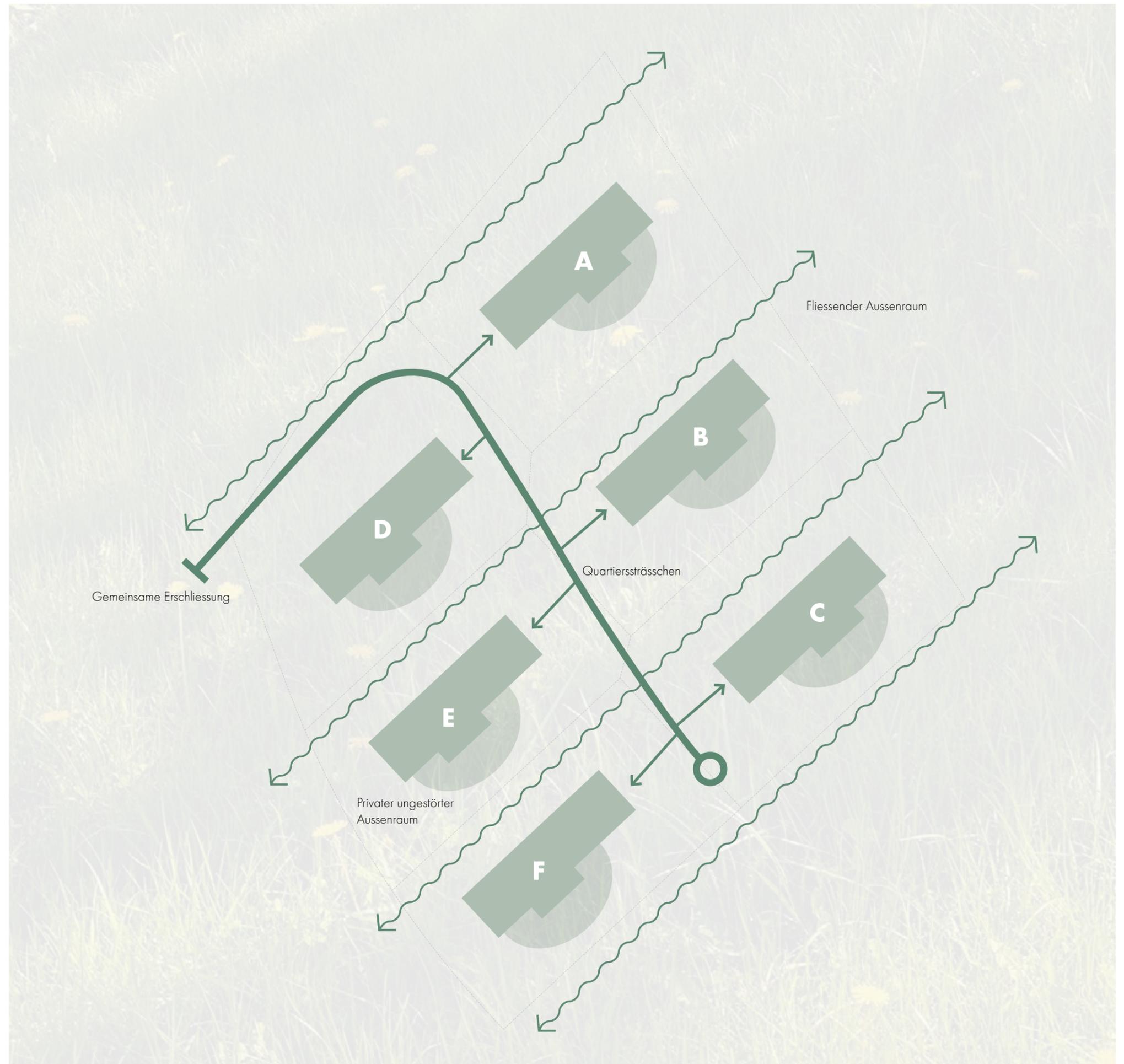
Einerseits wird mit den geplanten Bauten moderner und innovativer Wohnraum für verschiedene Altersgruppen geschaffen und andererseits geschieht dies unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Landschaftsschutzgebiet.

Die entwickelte Typologie der Wohnhäuser nimmt auf ortstypische Merkmale sowie auf die gegebene Topografie Rücksicht. Die Firstrichtung der Gebäude verläuft wie im Kontext der Überbauung üblich, mit dem Hang in Richtung Talebene. Die präzise Setzung der Baukörper schafft grosszügige und fließende Aussenräume, die sich harmonisch hangabwärts bahnen. Die schmalen, länglichen Baukörper zonieren jene Zwischenräume, ohne sie jedoch zu unterbrechen. Daraus entsteht ein naturnaher, offener Lebensraum.

Um die Aussenräume nicht mit zusätzlichen Flächen zu versiegeln, wurden die Garagen in die Gebäude integriert und werden zugleich effizient über das neue Quartiersträsschen erschlossen.

Die Grundrisse zeichnen sich durch eine klare Raumstruktur aus, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zulassen. Die Holzfassade und Gestaltungselemente entsprechen einer zeitgemässen und pragmatischen Interpretation von Elementen in und um Silenen.

Das Untergeschoss in Beton ragt, nur wo konstruktiv nötig, aus dem Erdreich hinaus. Es trägt die oberen Geschosse, die aus vorgefertigten Holzelementen erstellt werden. Dies führt zu einer kurzen Bauzeit und einer möglichst geringen Beeinträchtigung des Landschaftsraumes.





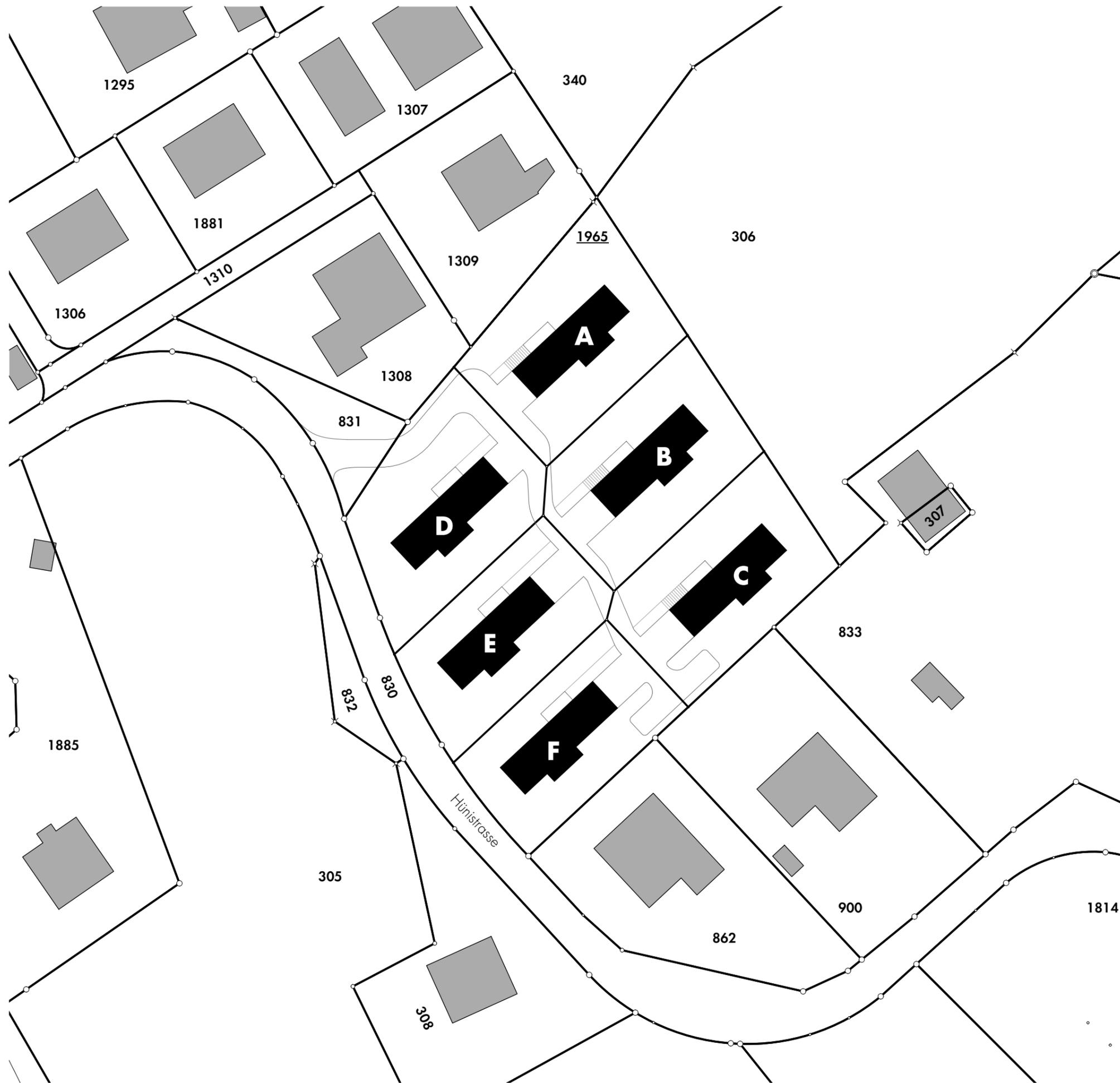
Fliessender grosszügiger Grünraum



Gut erschlossene Siedlung

Grosszügige Grundstücke

Für die neue Siedlung wurde die Parzelle 1965 in sechs Parzellenbereiche unterteilt. Die Parzellen A bis C am nördlichen Bereich und die Parzellen D bis F entlang der Hünistrasse. Dabei wurde darauf geachtet, dass der südlich ausgerichtete private Aussenraum bei allen Parzellen gleichwertig ausfällt. Die Erschliessung erfolgt mit möglichst geringer Beeinträchtigung der jeweiligen Parzellen.



Parzelle A
493m²

Parzelle B
468m²

Parzelle C
473m²

Parzelle D
507m²

Parzelle E
422m²

Parzelle F
416m²

Quartiersträsschen im Grünen

Die Erschliessung der sechs Wohnhäuser erfolgt über eine kleine Zugangsstrasse, die es aufgrund der gegebenen Topografie ermöglicht, auf grössere Terrainanpassungen verzichten zu können. Das neue Quartiersträsschen übernimmt für die Siedlung mehrere Funktionen und kann damit die nötige versiegelte Fläche auf ein Minimum reduzieren. Das Strässchen dient einerseits als Treffpunkt sowie Spielbereich und andererseits als Erschliessung für die in den Gebäuden liegenden Garagen. Zusätzlich wird mittels eines Wendehamers am Ende des Quartiersträsschens auf einfache Weise das Manövrieren ermöglicht.

Die Parzelle unterliegt dem Landschaftsschutz, welchem für die Entwicklung des Bauvorhabens einen sehr hohen Stellenwert beigemessen wurde.

Bereits mit der Ausrichtung und der damit verbundenen Auswahl der schmalen Gebäudetypologie wurde die Ausgangslage für fließende und offene Aussenräume geschaffen. Aufgrund der Ausrichtung und Dimensionierung der Gebäude wird auf grössere Terrainanpassungen verzichtet und das natürlich gewachsene Terrain bestmöglich erhalten. Die bestehenden Naturelemente werden nur wo nötig sinnvoll neu umverteilt. Zugleich wird mit zusätzlichem einheimischen Gehölz die Biodiversität der Parzellen erhöht, welche bisher landwirtschaftlich genutzt worden sind. Ausserdem werden bewusst auf unnötige versiegelte Flächen verzichtet und die Übergänge der jeweiligen Zonen möglichst hindernisfrei ausformuliert, um einen durchgehenden Aussenraum zu schaffen.

Ebenso wurden mit der gezielten Platzierung der Gebäudezugänge und Befensterung geachtet, ruhige und klar strukturierte und damit private Zwischenräume zu gestalten.





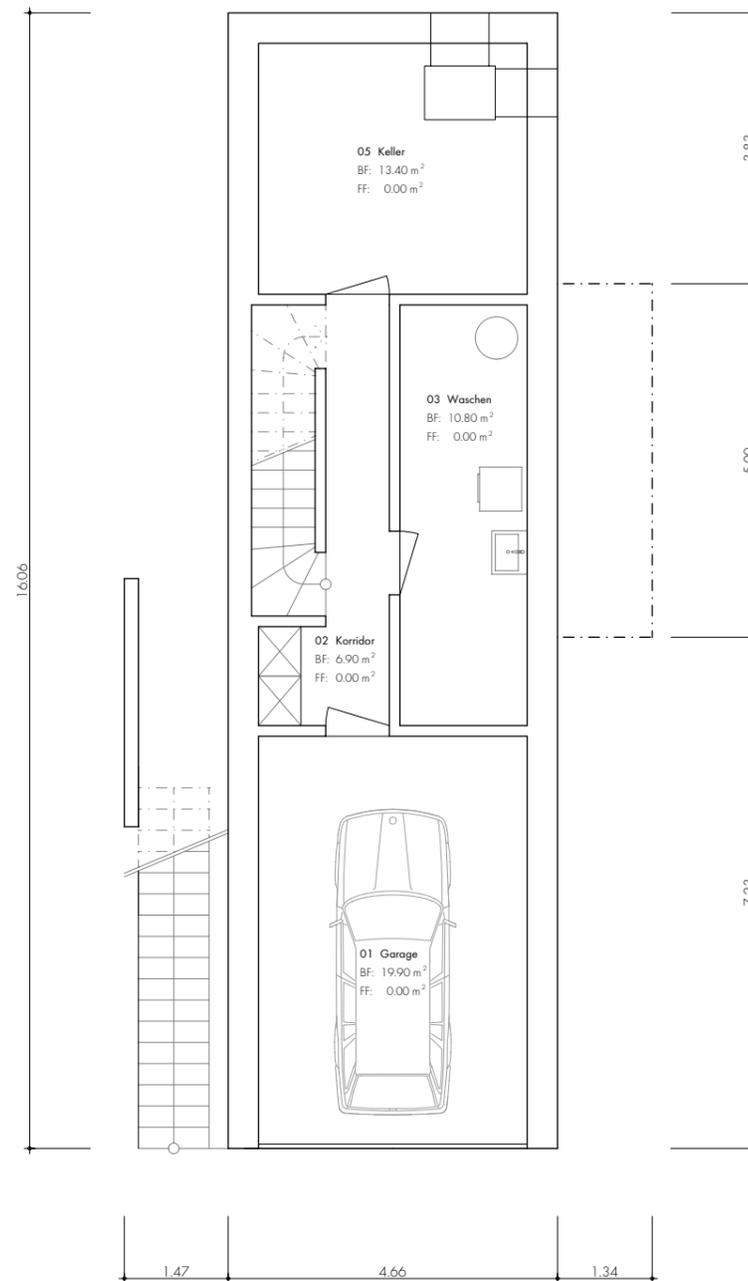
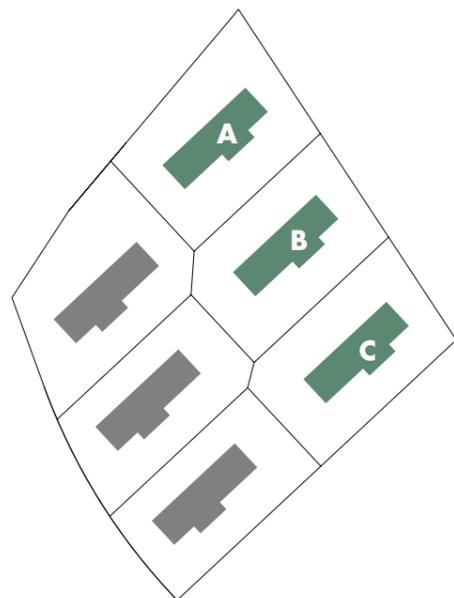
Das gemeinsame Quartierssträsschen

Wohnhaus A, B und C

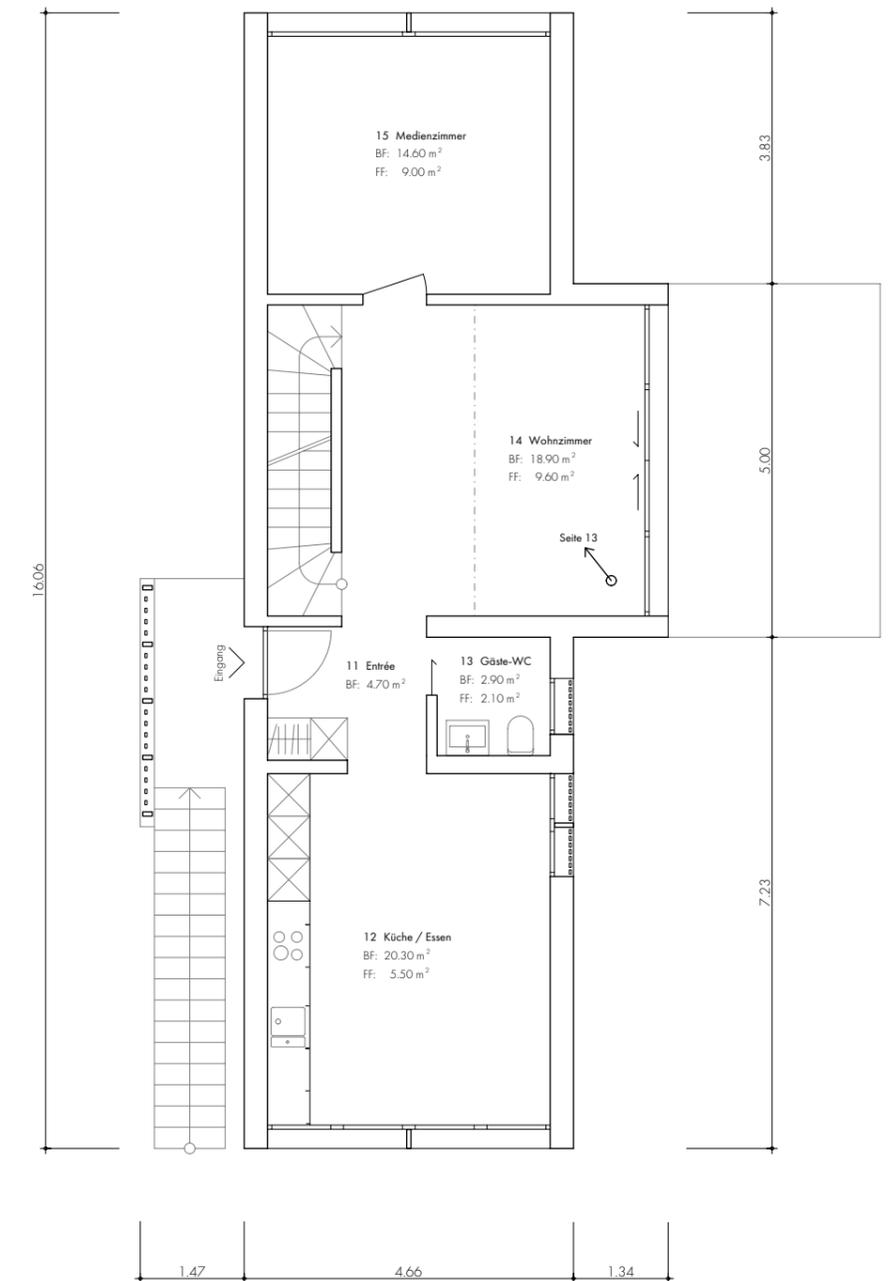
Die Wohnhäuser sind aufgrund des Umgangs mit der Landschaft und den Gegebenheiten als längliche und trotzdem wohlproportionierte Baukörper ausgebildet. Die Setzung und Ausrichtung ermöglicht für alle Wohnhäuser optimale Ausblicke und verhindert gleichzeitig ungewollte Einblicke.

Kern jedes Hauses bildet die zentrale Erschliessung, die als Bindeglied der einzelnen Raumschichten horizontal wie auch vertikal fungiert. Sie verbindet geschickt das Obergeschoss, das die privateren Räume beherbergt mit dem Erdgeschoss, welches eine grosszügige Atmosphäre für das Wohnen und Essen bietet. Im Untergeschoss befinden sich die Parkierung als auch die Kellerräume, wobei der Erschliessungskern bequem über die Garage erreicht werden kann.

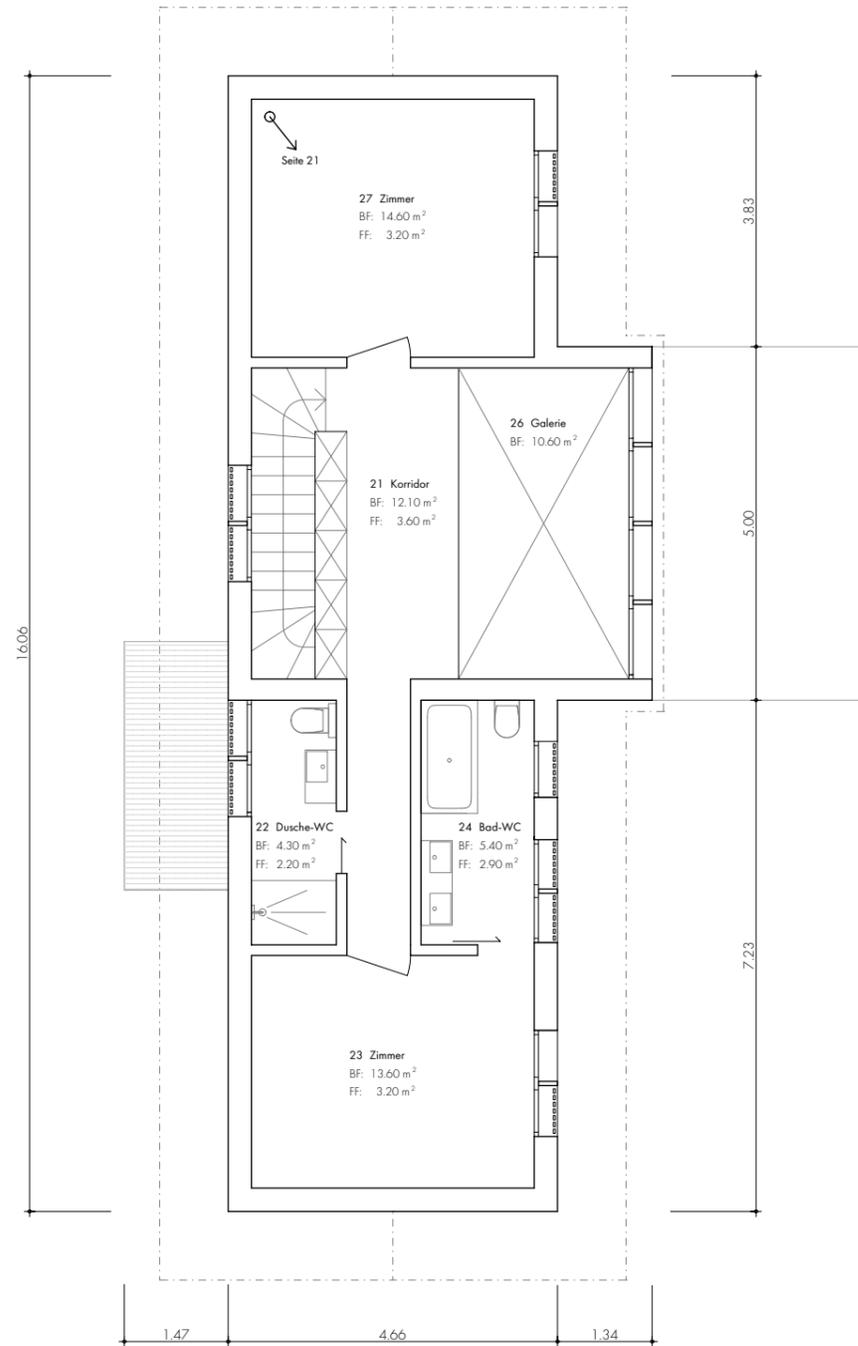
Ebenfalls am Treppenkern angegliedert, befindet sich die zweigeschossige Galerie, die durch die grosszügige Öffnung einen fließenden Übergang zum Aussenraum schafft.



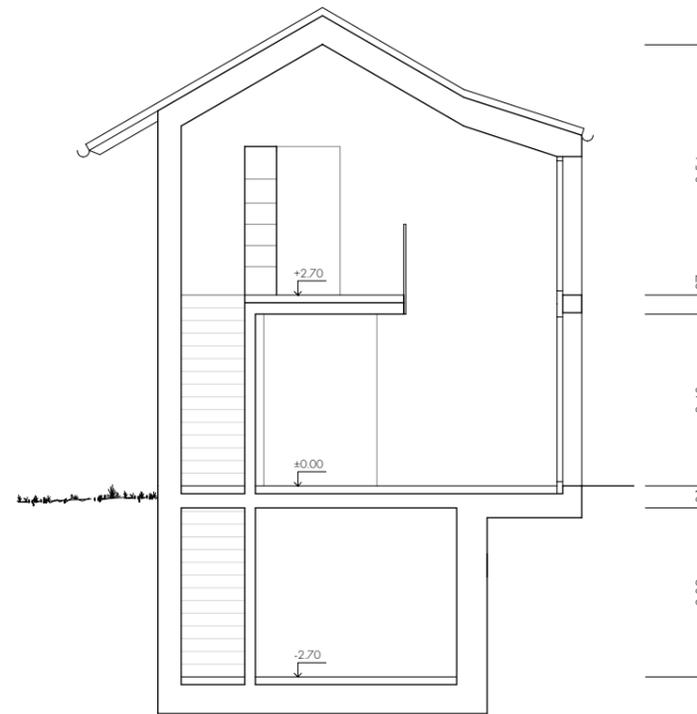
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Querschnitt

Geschossfläche
227 m²

Hauptnutzfläche
125 m²

Nebennutzfläche
33 m²





Grosszügiger Wohn- und Essbereich

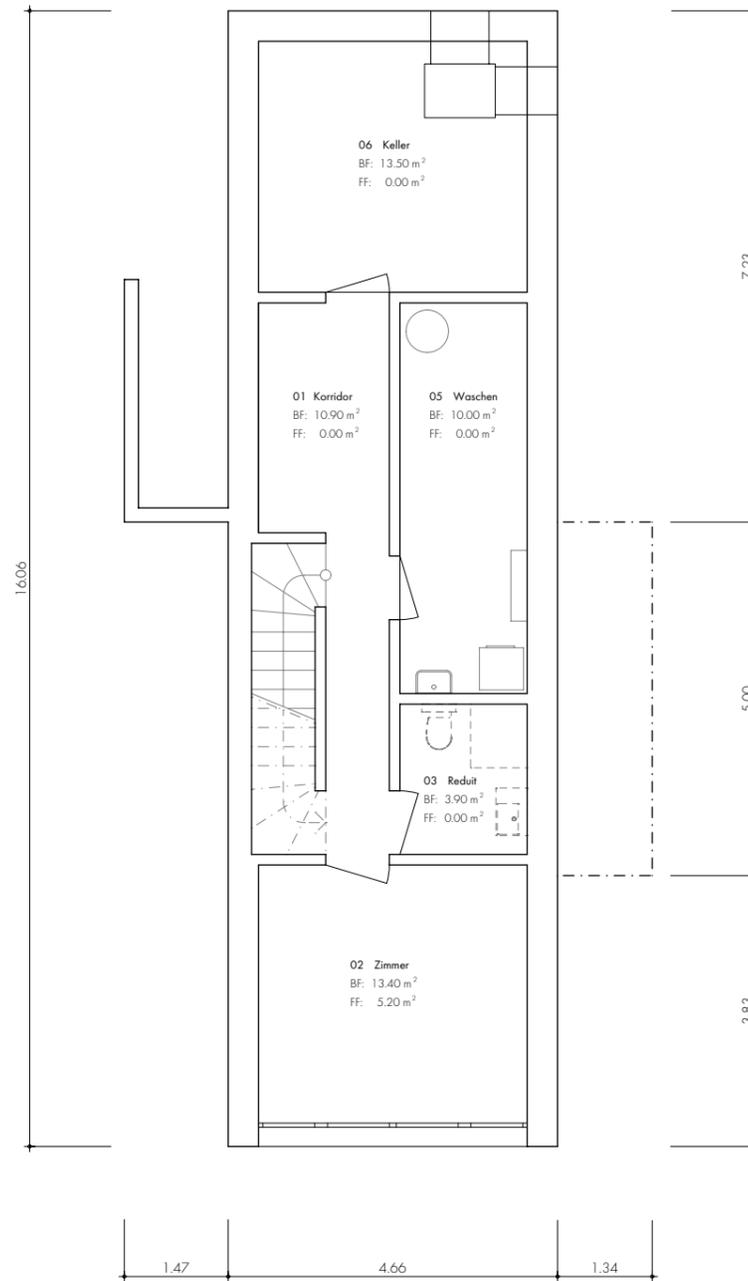
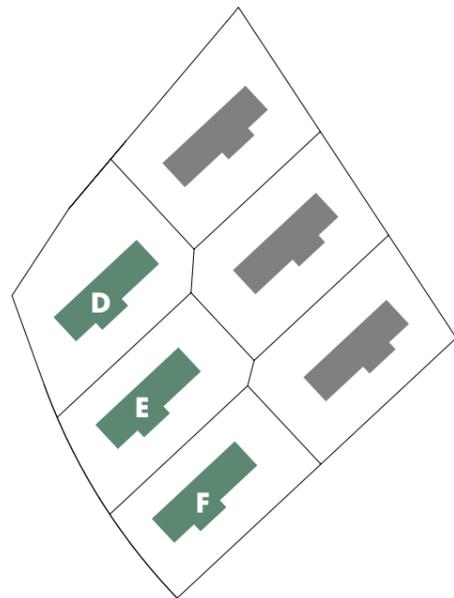


Zweigeschossig, luftig und hell

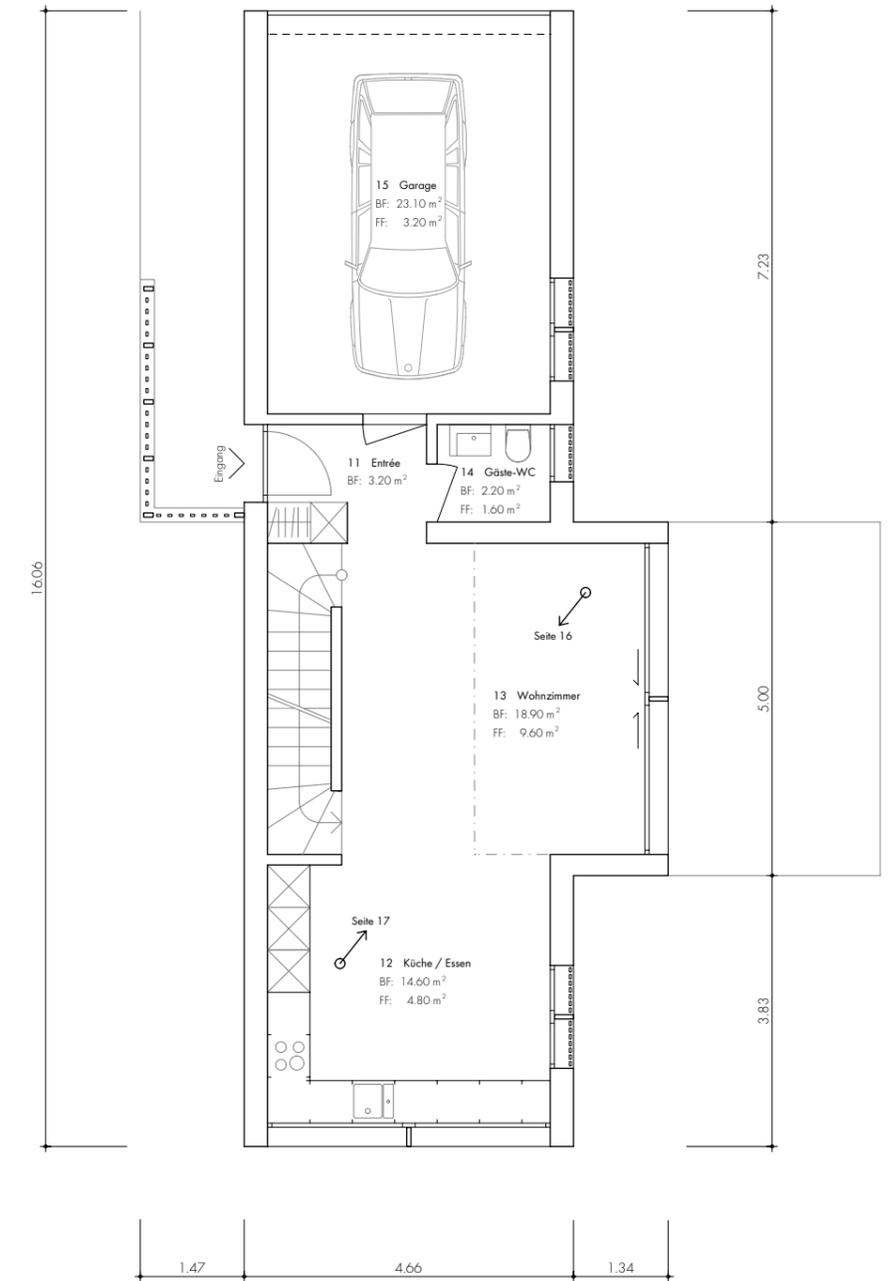
Wohnhaus D, E und F

Der Grundriss der Wohnhäuser D, E und F ist nach den gleichen Gestaltungsprinzipien wie bei den Wohnhäuser A, B und C entwickelt worden. Der grösste Unterschied zeigt sich hauptsächlich in der Position der Garage. Diese wird zwar ebenfalls über das Quartierssträsschen erschlossen, findet aber aufgrund der Topografie im Erdgeschoss ihren Platz. Somit wird gleichzeitig ein ebenerdiger Zugang zum Wohngeschoss ermöglicht. Im Untergeschoss wird anstelle der Garage ein Hobbyraum geschaffen.

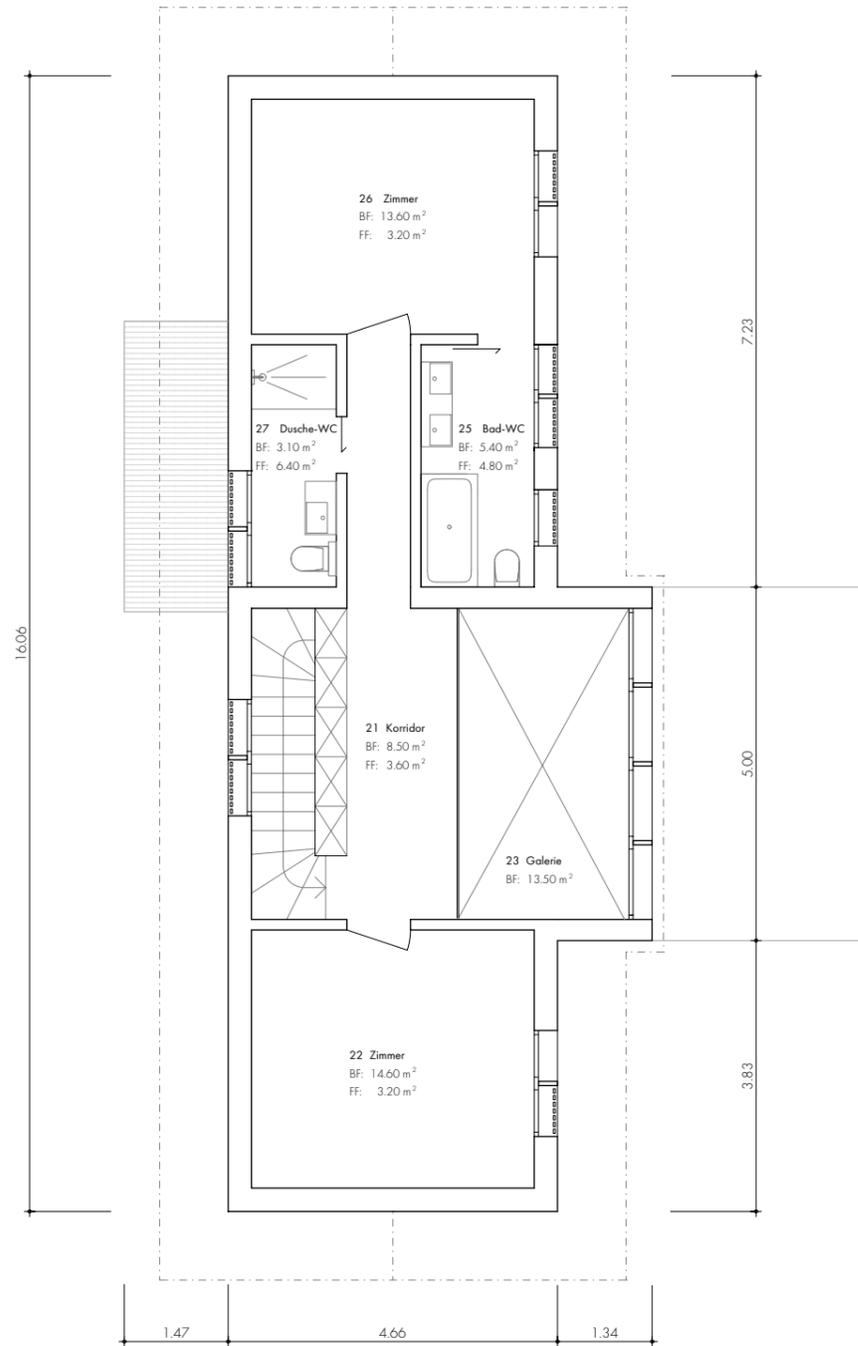
Aufgrund dieser inneren Umstrukturierung kommt der Wohnraum und damit die Galerie leicht südlicher gelegen. Der Grundriss bei diesem Typ zeichnet sich dann insbesondere durch den verbundenen Wohn- und Essbereich aus.



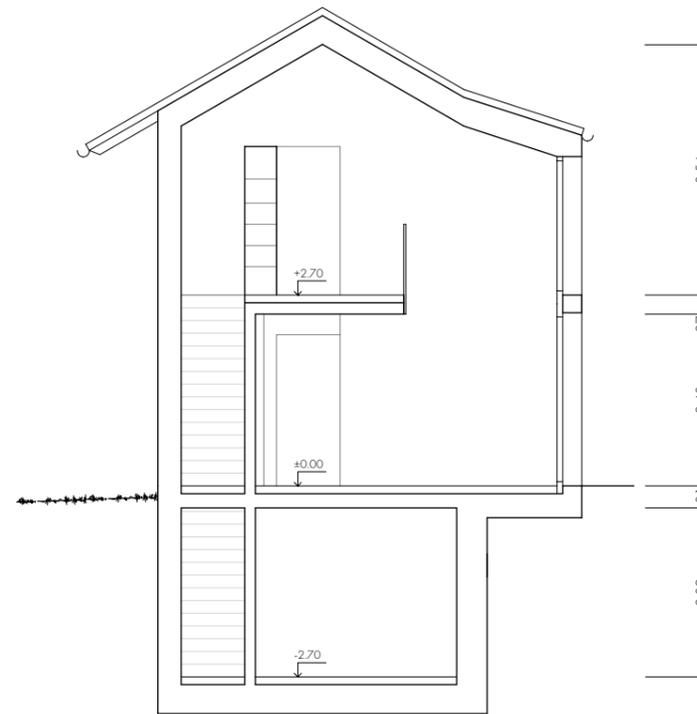
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



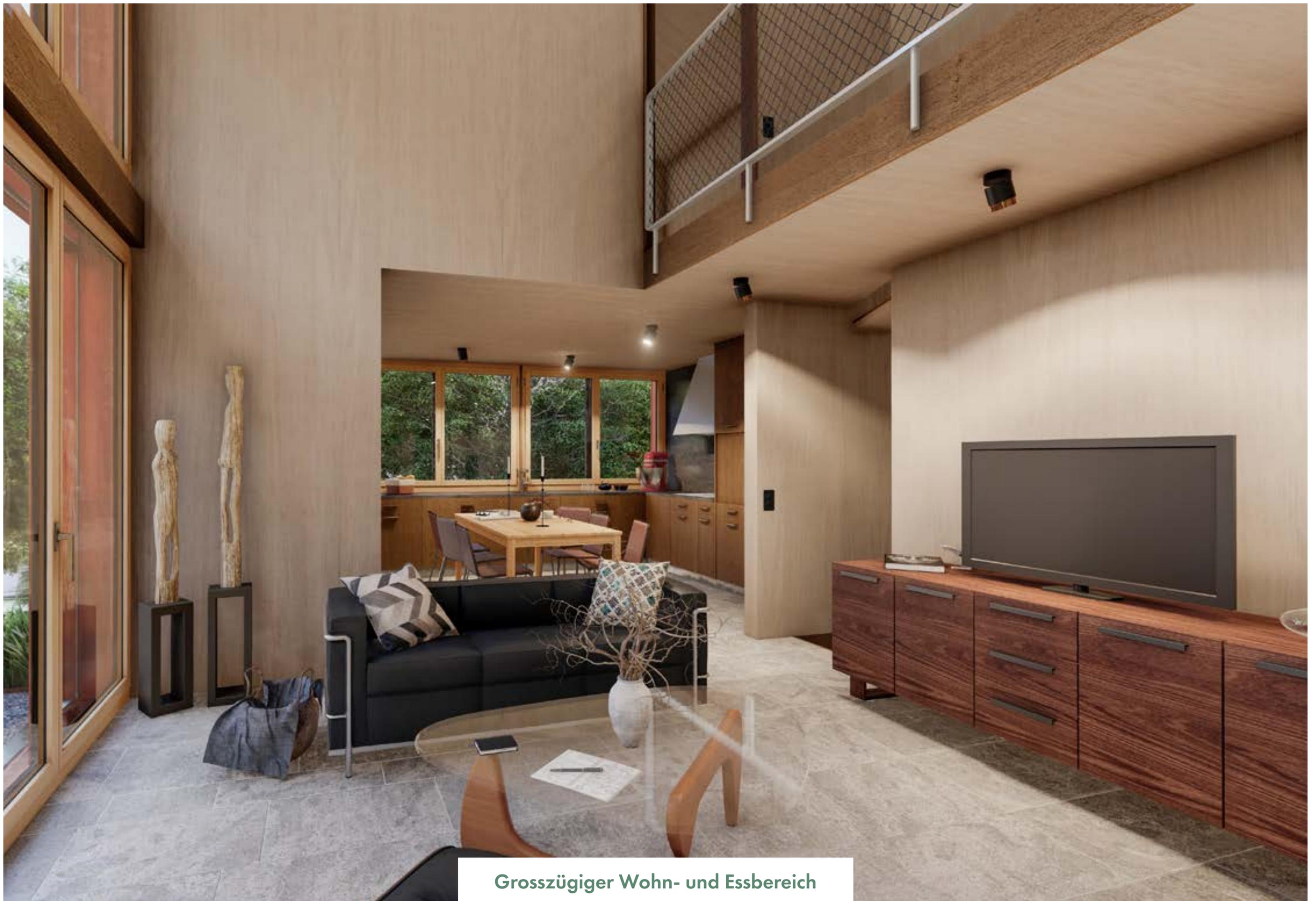
Querschnitt

Geschossfläche
227 m²

Hauptnutzfläche
122 m²

Nebennutzfläche
36 m²





Grosszügiger Wohn- und Essbereich



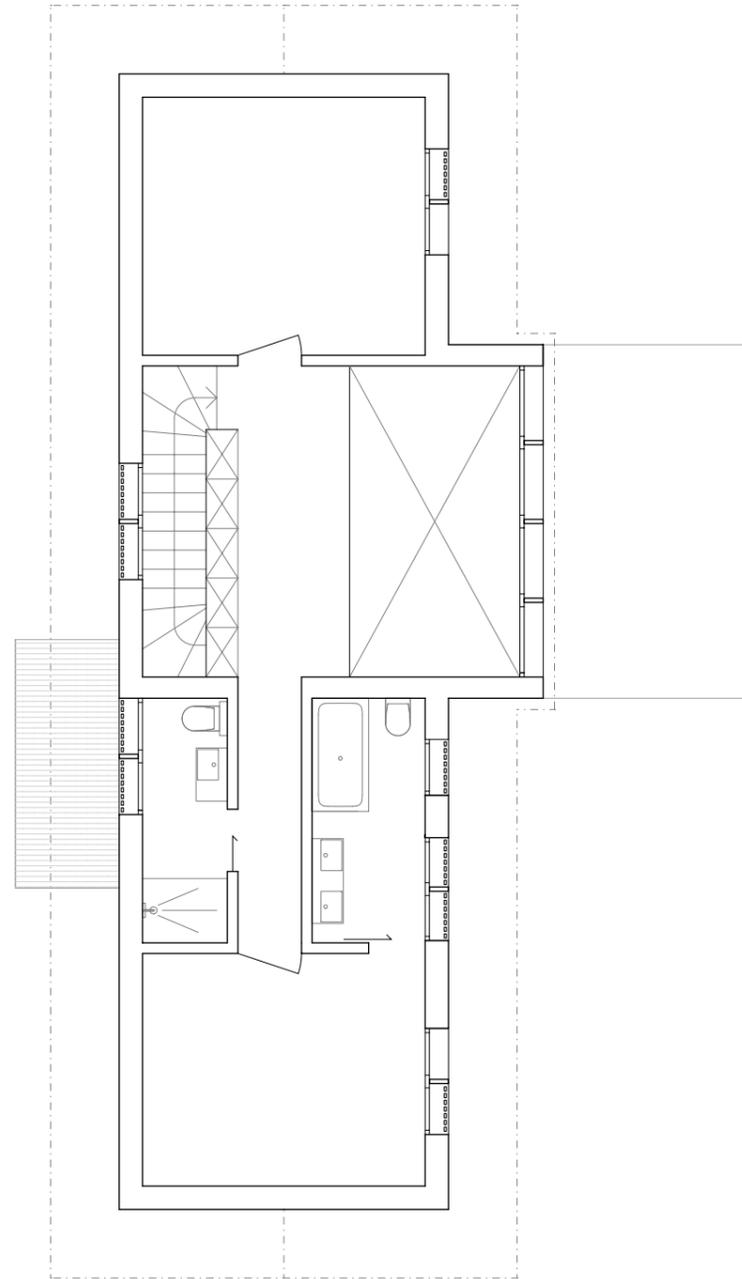
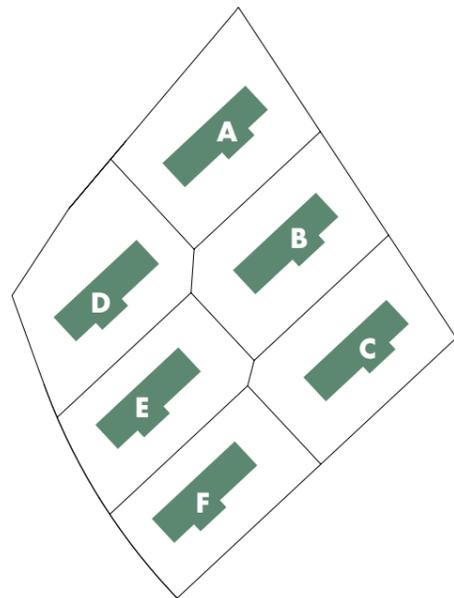
Zweigeschossig, luftig und hell

Individualisierungsmöglichkeiten

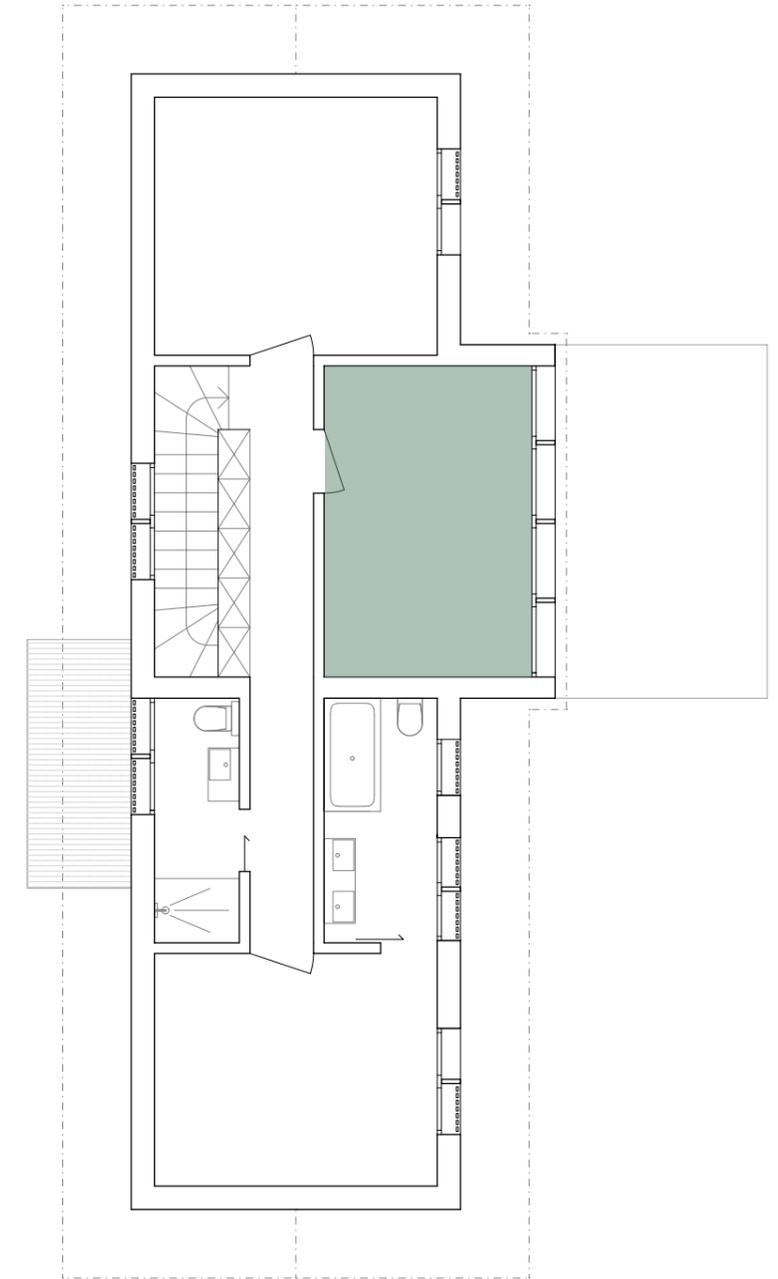
Die flexible Grundstruktur der Grundrisse ermöglicht es, verschiedene Bereiche der Wohnung problemlos individuell auszugestalten. Hierzu sind nachfolgend einige der Ausbaumöglichkeiten aufgeführt. Jedes Haus kann somit in den vorgegebenen Spielregeln an die individuellen Wünsche angepasst werden.

Die Individualisierungsmöglichkeiten sind für sämtliche Wohnhaustypen anwendbar. Insbesondere steht dabei der zweigeschossige Wohnraum im Vordergrund, welcher beispielsweise auch mittels eingezogener Decke als weiteres Zimmer nutzbar wird. Es besteht zudem die Option, die Wohnungen durch den Einbau eines Cheminées zu ergänzen.

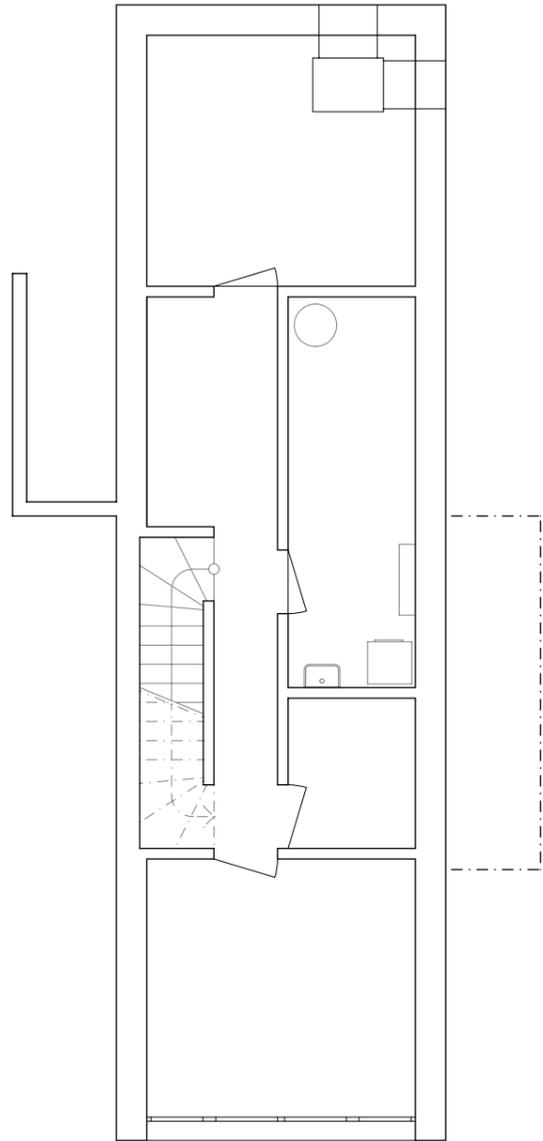
Die Wohnungstypen A-C und D-F können sich in den einzelnen Anpassungen unterscheiden und sind daher nur als Fallbeispiele zu verstehen.



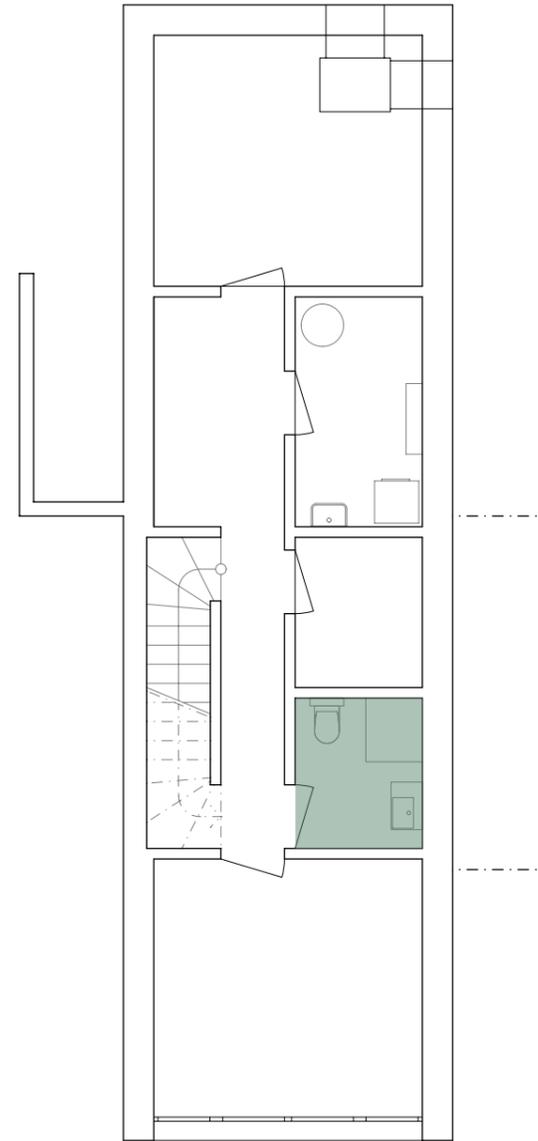
Galerie - Standardausbau



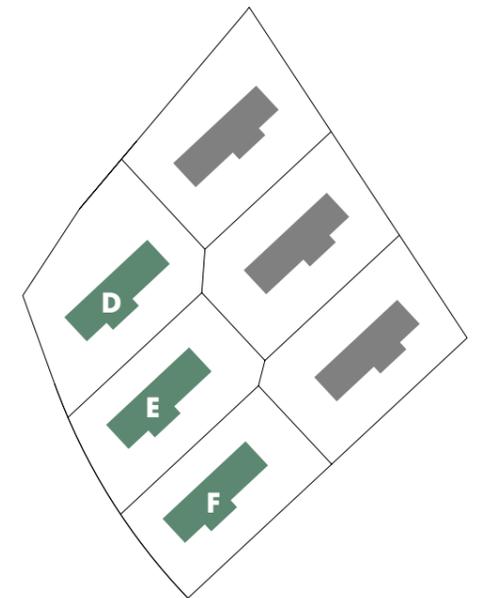
Galerie - Ausbau zu Zimmer



Keller - Standardausbau



Keller - Ausbau mit Nasszelle



Ausbauoptionen





Privaträume in die Natur eingliedert



Naturnähe in allen Zimmern

Baubeschrieb

Die geplanten Gebäude werden mittels vorgefertigten Holzelementen errichtet. Die Baudauer und die dazugehörige Baustelleneinrichtung vor Ort kann damit auf ein Minimum reduziert werden. Dabei wird Holz als zentrales Baumaterial für die Primärkonstruktion, die Fassade, sowie im Innenausbau seine Verwendung finden. Es wird besonders darauf geachtet Schweizer Holz zu verwenden, das aus möglichst regionaler Herkunft und Produktion stammt. Die Fassaden werden mit behandeltem Holz ausgeführt, welches auf natürliche Weise altern und eine Patina erhalten wird. Die Dacheindeckung erfolgt mit Eternit Structa Dachplatten, die sich gut in die umliegende Dachlandschaft einfügt.

3-fach verglaste Holz-Metallfenster, eine effiziente Luftwärmepumpe sowie ein hochwertiger Innenausbau runden das Gesamtpaket ab.

Der detaillierte Bau- und Raumbeschrieb, sowie sämtliche Ausbaumöglichkeiten werden bei Kaufinteresse in einem separaten Dossier abgegeben.

Hinweis:

Die Visualisierungen in dieser Dokumentation dienen als Inspiration und können je nach Käuferwunsch von der Ausführung abweichen.



Materialien

Sämtliche Baumaterialien werden nach Möglichkeit aufgrund ihrer positiven, baubiologischen Eigenschaften ausgewählt. Die verwendeten Materialien werden wie Puzzleteile aufeinander abgestimmt, um die beste Lebensdauer und Wohnqualitäten zu ermöglichen.

Fassade:
Fichtenholz behandelt



Innenverkleidung:
Fichtenholz lasiert



Dacheindeckung:
Strukturiertes Eternitdach



Fenster:
Holz-Metallfenster natur oder lasiert



Fussboden:
Platten oder Parkett



Umgebung:
Einheimische Bepflanzung



Sockel:
Verputzt



Innenwände UG:
Roh belassen oder Weiss gestrichen



Verkaufspreise

Das separate Verkaufsdossier mit sämtlichen Beschrieben über den Ausbaustandard und den Verkaufspreisen der jeweiligen Einfamilienhäuser können auf Verlangen bei der Eigentümerschaft angefordert werden.

Die Häuser unterliegen nicht dem Zweitwohnungsgesetz und sind daher auch als Ferienhaus / Zweitwohnung käuflich und nutzbar.

Kontakt: Gertrud Tresch | 079 712 27 50
birchlimatte@outlook.com

Parzelle A 493m²

Parzelle B 468m²

Parzelle C 473m²

Parzelle D 507m²

Parzelle E 422m²

Parzelle F 416m²

**Einfamilienhaus
inkl. Landparzelle**

ab

CHF 975'000.–

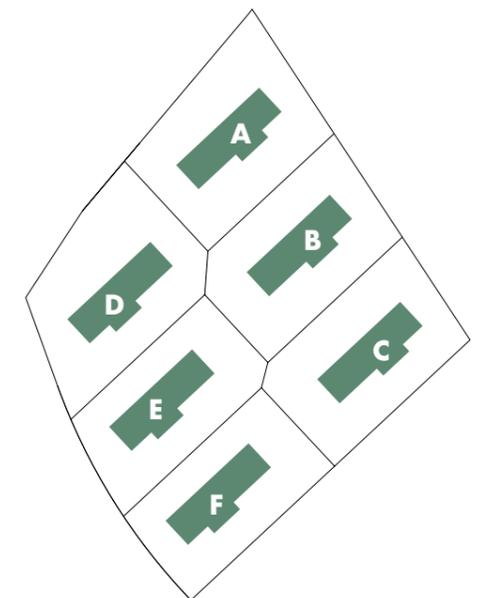
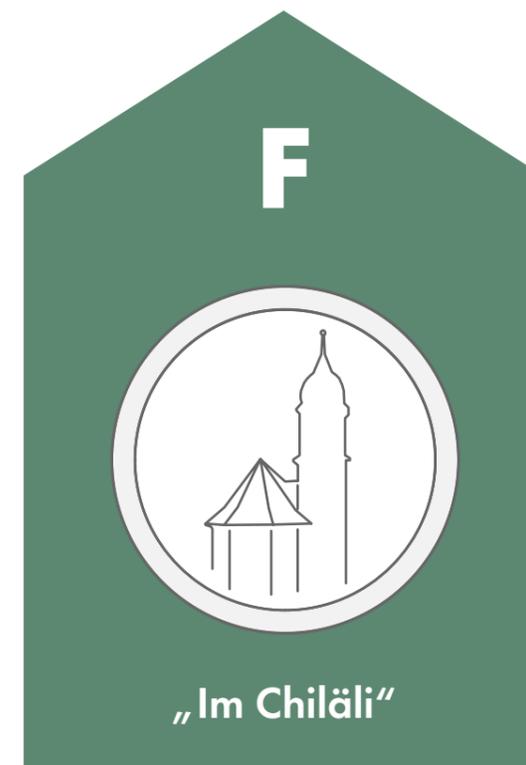
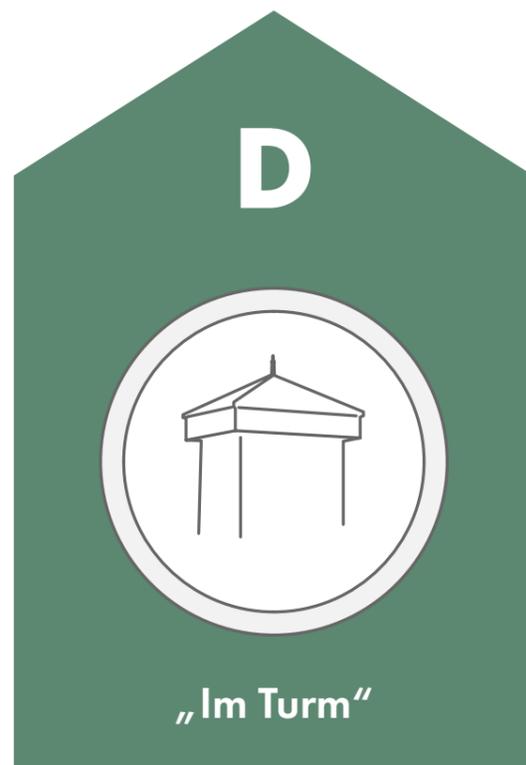
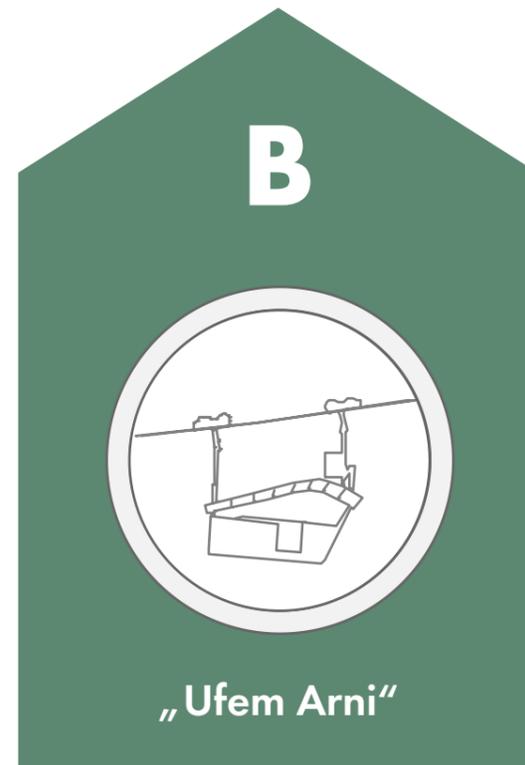
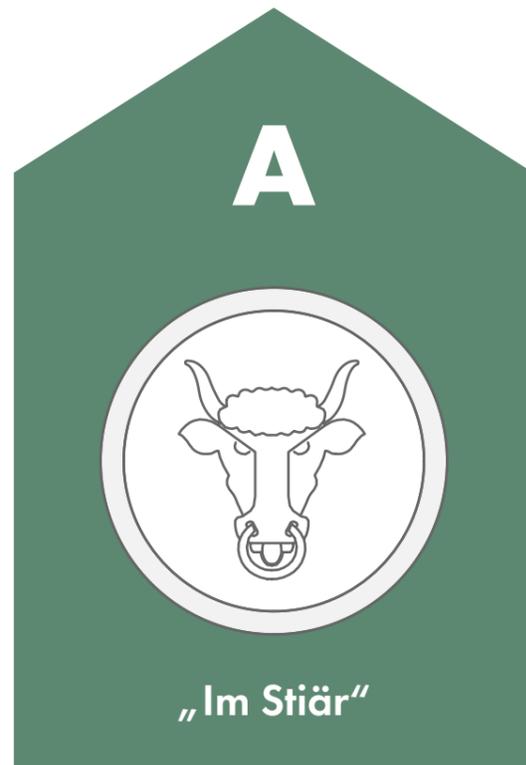
Liegenschaften



Einzigartigkeit

Jedes Gebäude wird mittels eines unverkennbaren Emblems, das Themen aus dem Kontext oder der Geschichte von Silenen widerspiegelt, gekennzeichnet. Die Häuser bekommen dadurch eine individuelle, aber nicht aufdringliche «Adressbildung». Die Embleme werden nach Möglichkeit und im Sinne von Kunst am Bau, von ansässigen Künstlern:innen gestaltet. Sie verleihen dem Quartiersträsschen einen einmaligen Charakter.

Die Vergabe der Embleme wird nach dem „first come, first served“-Prinzip vergeben (zuerst gekommen, zuerst bedient).



Geschwister Tresch Eigentümerschaft

Kontakt: Gertrud Tresch | 079 712 27 50
birchlimatte@outlook.com

Verkauf

Albert und Burch AG Ausführung

Architektur | Bauleitung
Bahnhofstrasse 66
6460 Altdorf

www.albertburch.ch

Kontakt: Josef Albert | 041 874 11 31

Simić Schaudt Architekten AG Projekt

dipl. Arch. FHZ SIA
Industriezone Schächenwald
6460 Altdorf



Simić
Schaudt
ARCHITEKTEN